

## ПУТИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ РЕАЛИЗАЦИИ ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА И УПРАВЛЕНИЯ ИМ

© 2010 В.В. Шкодин\*

**Ключевые слова:** юрисдикция, заемщик, заложенное имущество, пути решения, обязательство, обеспечение залогом, банковский кредит.

Тема продажи залогового имущества болезненна как для банкиров, так и для должников. Претензии к системе реализации залогов имеются и у потенциальных покупателей. Использование легальных эффективных механизмов управления залоговым имуществом, которые устроили бы и залогодателя, и залогодержателя, позволило бы избежать конфликтов интересов и стать одним из стимулов для восстановления положительных тенденций в реальных секторах экономики.

В условиях финансового кризиса, который переживает сейчас не только Россия, но и мировая экономика, проблема невозврата банковских кредитов и неоплаты объектов лизинга заметно обострилась. Для банков, как и для лизинговых компаний, наиболее распространенным способом возмещения финансового ущерба, причиняемого неплательщиками, является продажа заложенного имущества.

Имущество, изъятое банками и лизинговыми компаниями, представляет немалый интерес для потенциальных покупателей, поэтому теоретически продажа залогового имущества должна пользоваться повышенным спросом. Но вот на практике в такой малоизученной отрасли как продажа залогового имущества Россия заметно отстает не только от европейских стран, в которых продажа залогов банками давно представляет собой хорошо отлаженный механизм, но даже от ряда стран СНГ.

Незащищенность прав кредиторов является причиной роста рисков в банковском секторе, что отрицательно сказывается на экономике, сдерживая ее восстановление до докризисных темпов. Таким образом, в затягивании с защитой прав кредиторов и борьбой с недобросовестными заемщиками усматриваются признаки безразличия к решению проблем финансовых учреждений, что приводит к разрушению банковской системы.

Для того чтобы прояснить развитие ситуации на рынке залогового имущества, достаточно проанализировать рынок залоговых

автомобилей, кредитных квартир и залоговой коммерческой недвижимости, которые составляют основу всего рынка залогов.

Что касается цен на конфискованные автомобили, то их падение вполне вероятно. Рынок перенасыщен предложениями о продаже авто, и не только залоговых. С рынком залоговых квартир ситуация обстоит несколько иначе. По сравнению с рынком кредитных автомобилей, количество залоговых квартир намного меньше, да и механизмы регулирования отношений между заемщиком и кредитором значительно отличаются, особенно на законодательном уровне. По словам специалистов, существенного понижения цен в этом году на недвижимое имущество не предвидеться. Снижение ожидается после окончания президентской кампании и заигрывания с избирателями, когда банки будут вынуждены начать массовый сброс залогового имущества на рынок, что в свою очередь обвалит цены. Помешать такому развитию ситуации, может стабильный рост цен на жилье, впрочем, предпосылок для этого в ближайшее время не предвидеться.

В свою очередь растет интерес инвесторов к покупке коммерческой недвижимости и готового бизнеса, которые находятся в залоге.

В настоящее время взыскание заложенного имущества происходит как в судебном, так и в досудебном порядке. Реализация залогового имущества имеет четкую правовую базу и регулируется законами РФ "Об исполнительном производстве" и "Об ипотеке

\* Шкодин Виталий Витальевич, соискатель, Институт экономических проблем им. Г.П. Лузина Кольского научного центра РАН, г. Апатиты, Мурманская обл. E-mail: intersever@mail.ru.

(залоге недвижимости)”, а также общими положениями соответствующих разделов ГК РФ.

Нужно помнить, что продажа залогов банками - это вынужденная процедура. Если у попавшего в сложное финансовое положение заемщика есть шанс так или иначе погасить кредит, банк, скорее всего, пойдет ему навстречу, тогда клиенту нужно будет приложить некоторые усилия и оправдать доверие.

Взыскание по суду предполагает, что банк, который является залогодержателем, в случае систематической просрочки платежей по кредиту обращается с исковым заявлением в суд общей юрисдикции. Рассмотрев иск, суд выносит решение о взыскании, на основании которого возбуждается исполнительное производство, после срока, который дается на добровольное погашение задолженности, приставы арестовывают заложенное имущество и реализуют с торгов. Торги проходят в открытом режиме. Денежное вознаграждение от продажи имущества идет на погашение задолженности перед банком, а 7% от стоимости приставам.

Чтобы ускорить процесс и сократить сумму штрафов, должник может уладить вопрос без участия суда. В этом случае банк и заемщик договариваются о реализации имущества самостоятельно.

В процедуре банкротства (ст. 12 федерального закона “О несостоятельности (банкротстве)” от 30 декабря 2008 г. <sup>1</sup> 296-ФЗ) конкурсные кредиторы, требования которых обеспечены залогом имущества должника, имеют право голоса на собраниях кредиторов в ходе финансового оздоровления и внешнего управления в случае отказа от реализации предмета залога или вынесения арбитражным судом определения об отказе в удовлетворении ходатайства о реализации предмета залога в ходе соответствующей процедуры, применяемой в деле о банкротстве. Кредиторы в части требований, которые обеспечены залогом имущества должника и по которым они не имеют права голоса на собраниях кредиторов, вправе участвовать в собрании кредиторов без права голоса, в том числе выступать по вопросам повестки собрания кредиторов. Требования по обязательствам, обеспеченным залогом имущества дол-

жника, учитываются в реестре требований кредиторов в составе требований кредиторов третьей очереди. Суд правомерно может отказать в части включения в реестр требований кредиторов должника требования кредитора по кредитному договору как обеспеченного залогом, по причине не представления доказательства того, что им было заявлено об оставлении за собой предмета залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов заложенного имущества несостоявшимся, в связи с чем договор залога прекращается<sup>1</sup>.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, в ходе финансового оздоровления и внешнего управления вправе обратиться взыскание на заложенное имущество должника, если должник не докажет, что обращение взыскания на указанное имущество должника делает невозможным восстановление его платежеспособности (ст. 18.1 федерального закона “О несостоятельности (банкротстве)” ). Данные разногласия разрешаются в судебном порядке, рассматривающим дело о банкротстве, по заявлению конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом данного имущества.

Снижение деловой активности и прибыли предприятий, а также доходов населения стали основной причиной их неплатежеспособности. Поэтому часть заемщиков просто вынуждена прибегать к крайним мерам и идти на такой шаг, как реализация предмета залога. В этой связи государство приняло Федеральный закон от 30 декабря 2008 г. <sup>1</sup> 306-ФЗ, который регламентирует порядок реализации заложенного имущества в досудебном порядке с привлечением специализированной организации<sup>2</sup>.

Добровольная реализация выгодна для всех сторон. Рассмотрим основные преимущества.

Для заемщика (клиента): реализация по реальной (не заниженной) рыночной цене, отсутствие судебных издержек и исполнительского сбора; ускоренная процедура реализации; снижение суммы штрафных санкций по кредиту.

Для банка (лизинговой компании): значительное сокращение сроков погашения задолженности по кредиту; снижение сумм для

резервирования; все расходы по реализации компенсируются за счет должника.

Имущество может быть реализовано тремя способами<sup>3</sup>. Первый - должники сами найдут покупателя, под контролем банка добровольно продадут свое имущество и вернут долг. Так чаще всего поступают граждане, неспособные погасить кредит на машину или квартиру.

Второй - принудительная продажа через организатора торгов (биржу, аукционный центр). Комиссионные посредника при этом составят до 20% от стоимости имущества. Сейчас выбор специализированных организаций, уполномоченных проводить торги, гораздо шире. Однако новые возможности не решили всех проблем банкиров. Во-первых, денег, вырученных на открытом аукционе (за вычетом сбора и комиссионных) может не хватить для погашения ссуды. Во-вторых, нет возможности для манипуляций - ни покупатель, ни сумма сделки не зависят от банка (покупатель перечисляет деньги исполнительной службе, а она в свою очередь - кредитору).

Третий - продажа вне публичных торгов - регламентирован законом "Об ипотеке". Согласно данному закону в случае невыполнения должником своих обязательств предмет ипотеки может перейти в собственность банка, если это предусмотрено в договоре ипотеки. Банк может переоформить право собственности на залог, а затем продать его от своего имени. Зачастую банки оформляют залог в свою собственность, потом передают его своим же структурам, которые на этом зарабатывают.

Заложенное имущество - ненужное бремя или источник дополнительного дохода. Преимущества в покупке залогового имущества очевидны прежде всего в таких аспектах:

1) банк владеет информацией о реальном состоянии залогового имущества, что при покупке "с рук" иногда случайно упускают или, посылаясь на память, забывают рассказать перед покупкой;

2) даже если цены на залоговое имущество предельно зафиксированы (например, экспертной оценкой), то на интернет-аукционе по продаже залогового имущества торг все же уместен и возможен. Это иногда по-

зволяет приобрести залоговую квартиру, автомобиль или же технику по хорошей цене;

3) также у продавца, как правило, есть письменно подтвержденная информация о залоговом имуществе. К примеру, детальная информация о всех подлинных владельцах залоговой квартиры убережет нового владельца от неприятных ситуаций относительно прав собственности. Аналогично, при покупке залогового автомобиля можно быть уверенным, что он не в розыске и не украден.

Банки очень бережно относятся к реализации залогового имущества, беспокоясь о продолжении сотрудничества со своими клиентами и, конечно же, о бренде своего банка, особенно после распродажи залоговой квартиры или залогового автомобиля. В связи с этим, как правило, на продажу сейчас выставлено залоговое имущество с согласия владельцев, которые отказались от исполнения своих обязательств по кредитному договору. Поэтому банкиры тщательно подходят к организации распродажи такого имущества своих заемщиков как залоговое<sup>4</sup>.

Реализация банковских залогов активизируется и за счет действий покупателя, который может заявить на интересующие его товары собственные цены.

Наиболее привлекательным моментом при приобретении залогового имущества является его цена. Обычно она значительно ниже рыночной, поскольку кредит, как правило, выдается не на всю сумму оценочной стоимости недвижимости, а лишь на ее часть. Причем реализация любого залогового имущества не может превышать суммы задолженности по кредиту. Если говорить о недвижимом имуществе сегодня, то в связи со значительным превышением на рынке недвижимости предложения перед спросом, цена на нее вообще превышает все ожидания. Но, кроме привлекательной цены, в приобретении такого имущества может крыться также ряд рисков, для избежания которых, необходимо понимать основные этапы и правовые основания реализации такого имущества.

В первую очередь, следует определить тенденцию, которая сложилась на сегодня и заключается в том, что и банки и сами должники инициирует добровольную реализацию залогового имущества. Если продажей иму-

щества занимается банк, то, во-первых, на должника дополнительно могут быть положены все расходы связанные с такой реализацией, а во-вторых, при общей тенденции уменьшения реальной рыночной стоимости залогового имущества, банк не будет уделять особенного внимания цене его реализации, поскольку в случае если вырученной суммы будет недостаточно для погашения задолженности, он может наложить взыскание на другое имущество должника. Кроме этого, в случае реализации имущества банком, цена на него может быть занижена в ходе его реализации, так как имущество, которое несколько раз выставлялось на продажу, но не было продано в связи с отсутствием покупателей, в следующий раз выставляется по низшей цене. В результате, реализация такого имущества не удовлетворит требования банка к заемщику и должник так и останется должником<sup>5</sup>.

Именно поэтому сегодня добровольный способ реализации имущества или перевод долга на третье лицо, является наиболее целесообразными способами решения вопроса неплатежеспособности клиентов. Те кто желают приобрести залоговое имущество, узнав о нем, например, на сайте банка, в первую очередь должны выяснить, в каком именно порядке реализуется это имущество.

В случае, если реализация имущества является добровольной, то у покупателя такого залогового имущества возникают не больше рисков чем при приобретении любого другого имущества у другого лица. Но, конечно, это не значит, что не нужно проверить статус залогового имущества, договор залога и принадлежность права, на обращение взыскания<sup>6</sup>.

Сложнее является процесс принудительной реализации залогового имущества. Для банков этот вариант, в силу действующей нормативной базы, является слишком громоздким и затратным, что не позволяет им проводить быструю конфискацию и реализацию залогового имущества.

Для банков и лизинговых компаний реализация залогового имущества посредством специализированного ресурса не менее выгодна. Ведь для каждого банка и лизинговой компании заложено имущество, несмотря на то, что относится оно к разряду акти-

вов, является своего рода обузой - конфискованное у неплательщика, заложено имущество влечет за собой утяжеление налогового бремени.

Если необходима срочная реализация заложеного имущества банк или лизингодатель может выставить на него минимальную цену, однако на практике для них это может обернуться новыми проблемами. Спасением для многих банков и лизинговых компаний становятся предложения потенциальных покупателей о снижении цены на заложено имущество и дальнейшее его приобретение, после чего так же могут быть определены выгоды. Но заниматься подобными вопросами хлопотно, поэтому банки и лизинговые компании нередко создают дочерние компании, специализацией которых становится продажа заложеного имущества. Возможность реализовать заложено имущество через интернет-ресурс привлекательна уже тем, что помогает экономить время. Ведь привлечением покупателей, которых интересует приобретение заложеного имущества, занимается посредник<sup>7</sup>.

Другой вопрос - выбор оптимальной схемы сделки. Здесь на помощь также приходит посредник, который не только собирает информацию, но и согласовывает схемы, по которым предстоит реализовать заложено имущество. После того как заложено имущество реализовано, банки и лизингодатели получают не только денежные средства, но и грамотно составленные маркетинговые исследования о востребованности определенного вида товара. Система маркетинговых исследований может также применяться и до выставления залогов на реализацию, с целью определения еще на начальном этапе востребованности данного товара на рынке и актуальности ценового предложения по данному залогу или объекту продажи.

Для помощи банкам в реализации залогового имущества появляется довольно много посредников. Одни работают за процент от сделок, другие просто размещают информацию о лоте. Заемщиков, не справившихся с ипотекой, не так много, как прогнозировалось в разгар кризиса. И все же банки чаще, чем раньше, сталкиваются с необходимостью продажи квартир и другого залогового имущества. Это для банков непрофильная дея-

тельность, и в последнее время одна за другой открываются площадки для торговли залоговым имуществом. Их создатели планируют зарабатывать на проценте от сделок или хотя бы просто брать плату за распространение информации о лоте.

У крупнейшего российского банка - Сбербанка - свыше 100 млрд. руб. просрочки, и банк намерен ежегодно продавать с аукциона имущество на миллионы рублей. Имущество, заложенное по проблемным кредитам, накопилось у всех без исключения банков, и продавать его с аукциона может оказаться интересным для большинства участников рынка, указывают эксперты.

Фонд имущества Санкт-Петербурга и Сбербанк создали Российский аукционный дом - первую площадку, на которой будут выставляться на торги залоги по кредитам должников и имущество предприятий-банкротов. Российский аукционный дом зарегистрирован 31 августа 2009 г., его уставный капитал - 20 млн. руб. Учредители - Сбербанк (25%), Сбербанк АСТ (8%), Фонд имущества Санкт-Петербурга (33%), ООО "Русский ювелир" (издание о предметах искусства при Фонде имущества Санкт-Петербурга; 33%), некоммерческое партнерство "Гильдия управляющих и девелоперов" (1%)<sup>8</sup>.

Реализация залогового имущества может стать оптимальным вариантом для всех участников сделки.

Во-первых, кредитор получает свои средства, продажа залога избавляет заемщика от долгового бремени, а лицо, желающее купить залоги, приобретает их с неплохой скидкой. Продажа банковских залогов имеет немало преимуществ, прежде всего, для покупателя. Главным образом, это юридическая чистота сделки, тщательно проверенные и подготовленные документы. Поэтому реализация залогов банками, после того, как найдется покупатель, осуществляется достаточно быстро (около 10 дней).

Во-вторых, это гарантия отсутствия каких-либо претензий со стороны бывшего владельца. И, наконец, продажа залогов - это возможность выбора. Для тех, кого интересует залоговое имущество, и был создан сайт

www.vikurai.ru - первая и самая крупная площадка с единой базой залогов от крупнейших российских банков.

В последнее время влияние финансово-экономического кризиса сказывается на многих сферах нашей жизни. Так, в непростой ситуации оказались многие заемщики банков, для которых кредиты стали значительным обременением. Снижение деловой активности и прибыли предприятий, а также доходов населения стали основной причиной их неплатежеспособности. Поэтому часть заемщиков просто вынуждена прибегать к крайним мерам и идти на такой шаг, как наложение взыскания на предмет залога, с последующим выбором его использования для компенсации убытков.

И только такие инструменты и механизмы, как продажа предмета залога через аукционы или комиссионеров, не станут для эффективного управления залогами панацеей. Необходим системный подход и комплексные решения в этой области. Ведь залоговое имущество можно было бы не только продавать, им можно еще и управлять: например, сдавать в аренду или использовать в качестве активов в бизнес-процессах для получения дисконтированных доходов.

<sup>1</sup> *Лынец О.В.* Организация залоговой работы в банке // Банк. кредитование. 2009. <sup>1</sup> 2.

<sup>2</sup> *Кассо Л.А.* Понятие о залоге в современной экономике. М., 2009. С. 24-25.

<sup>3</sup> *Павлодский Е.А.* Залог и ипотека // Хозяйство и право. 2009. <sup>1</sup> 2. С. 82.

<sup>4</sup> *Рубанов А.А.* Залог и банковский счет в договорной практике // Хозяйство и право. 2009. <sup>1</sup> 9. С. 115-120.

<sup>5</sup> *Брагинский М.И.* Обязательства и способы их обеспечения: неустойка, залог, поручительство, банковская гарантия (комментарий к новому ГК РФ). М., 2009. С. 55.

<sup>6</sup> *Сарбаш С.В.* Право удержание как способ обеспечения исполнения обязательств. М., 2008. С. 155-156.

<sup>7</sup> *Руцман С.К.* Система рисков, существующих при кредитовании под залог в коммерческом банке // Предпринимательство. 2009. <sup>1</sup> 4.

<sup>8</sup> *Адамович Г.* О некоторых способах обеспечения кредитных обязательств // Хозяйство и право. 2009. <sup>1</sup> 8. С. 8.

Поступила в редакцию 17.03.2010 г.